

## AGOSTO 2017

### LE SCADENZE

#### ☐ 16/08/2017

- *INPS contributi IVS: versamenti contributi minimi obbligatori da parte di artigiani e commercianti*

#### ☐ 21/08/2017

- *Termine versamento IVA relativa al secondo trimestre 2017 da parte dei contribuenti trimestrali*
- *Termine versamento del saldo 2016 e della prima rata dell'acconto 2017 delle imposte sul reddito (Irpef/Ires) e dell'Irap da parte dei titolari di reddito d'impresa con maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo.*

#### ☐ 25/08/2017

- *Termine presentazione elenchi riepilogativi (intrastat) delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi rese nel mese precedente nei confronti di soggetti UE*

*Si ricorda che, a partire dal 1 luglio 2017, le imprese e i professionisti hanno la possibilità di ricevere la notifica degli avvisi di accertamento direttamente nella propria casella PEC risultante dall'indice nazionale degli indirizzi di posta elettronica certificata (INI-PEC). In ogni caso, l'utilizzo della PEC per effettuare le notifiche di atti impositivi rappresenta una mera facoltà (e quindi non un obbligo) da parte dell'Agenzia delle Entrate.*

*Su specifica richiesta, anche i soggetti diversi dalle imprese e i professionisti, hanno la possibilità di richiedere la notifica degli avvisi di accertamento tramite PEC (per maggiori informazioni si veda: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/archivio/archivosched>)*

### IL TEMA DEL MESE

#### **Il principio di derivazione rafforzata nella rilevazione civilistica delle operazioni di *lease back* e relative implicazioni fiscali**

L'estensione del principio di "derivazione rafforzata" ai soggetti che adottano i nuovi OIC disposta dalla Legge 27 febbraio 2017 n. 19 (di conversione del D.L 30 dicembre 2016 n. 244) ha determinato, di riflesso, il superamento di precedenti incertezze interpretative che da sempre caratterizzano il trattamento fiscale delle operazioni di c.d. "*sale and lease back*".

Di seguito, si analizzano le implicazioni di natura civilistica e fiscale che derivano da queste novità, anche alla luce della recente risoluzione 23 giugno 2017 n. 77/E con cui l'Agenzia delle Entrate si è espressa sulla questione

## 1. ASPETTI CIVILISTICI

### Definizione di "lease back"

Com'è noto il c.d. "sale and lease back" rappresenta un contratto atipico con causa finanziaria mediante il quale un soggetto (*leasee*) effettua la cessione di un bene (mobile o immobile) di sua proprietà a favore di una società di leasing (*lessor*), che ne acquista la proprietà per effetto del pagamento di un corrispettivo. La società di leasing, al contempo, stipula con l'impresa venditrice/utilizzatrice un contratto di leasing avente per oggetto lo stesso bene che, pertanto, resta nella disponibilità di quest'ultima, la quale s'impegna a pagare i canoni periodici di leasing con la possibilità, alla scadenza, di esercitare l'opzione di riscatto.

Nell'ambito del contratto di *lease back*, la "cessione" e la "retrolocazione" costituiscono, pertanto, due operazioni collegate tra loro che, in quanto tali, devono essere contabilizzate nel bilancio d'esercizio del cedente nel rispetto del generale principio di prevalenza della sostanza sulla forma.

### La rilevazione civilistica della plusvalenza

Nello specifico, a livello civilistico, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2425-bis, comma 4, del Codice Civile<sup>1</sup>, l'eventuale **plusvalenza** derivante dalla cessione in retrolocazione del bene operata attraverso il "lease back" (costituita dalla differenza positiva esistente tra il prezzo della vendita originaria del bene ed il valore netto contabile dello stesso) deve essere rilevata in bilancio nel rispetto del principio di competenza e, in quanto tale, ripartita in funzione della durata del contratto di locazione (in tal senso si veda il documento OIC n. 12). Ciò comporta l'iscrizione della plusvalenza tra i risconti passivi e l'imputazione graduale della stessa tra i proventi del conto economico, in base alla durata del contratto di *leasing*.

### La rilevazione civilistica della minusvalenza

Viceversa, l'eventuale **minusvalenza** che dovesse determinarsi in capo alla società cedente:

- se la compravendita e la locazione finanziaria sono effettuate a condizioni di mercato: deve essere rilevata per intero nel conto economico all'atto della compravendita;
- se la compravendita e la locazione finanziaria non sono effettuate a condizioni di mercato (ovvero se la minusvalenza è correlata al pagamento di canoni inferiori a quelli di mercato): deve essere differita, mediante l'imputazione della stessa al conto economico in proporzione ai canoni di locazione, lungo la durata del contratto.

### Gli effetti in nota integrativa

Oltre a quanto sopra, nella nota integrativa del bilancio è necessario illustrare l'operazione di *lease back* ed i relativi termini contrattuali, ovvero:

- l'ammontare dei crediti e dei debiti relativi alle operazioni di *lease back* distintamente per ciascuna voce;
- il trattamento contabile adottato per rappresentare l'operazione di *lease back*, specificando che l'operazione comporta l'obbligo di retrocedere il bene;
- la natura del bene oggetto di *lease back*;

<sup>1</sup> Articolo 2425-bis, comma 4, Codice Civile: "Le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione".

- i principali termini contrattuali (prezzo di vendita, prezzo di retrocessione, durata del contratto, eventuali altre clausole rilevanti);
- gli importi che sono stati iscritti per la rilevazione dell'operazione nello stato patrimoniale e nel conto economico, distintamente per ciascuna voce.

Infine si ricorda che, a livello contabile, ancora oggi, la rappresentazione delle operazioni di *lease back* riflette la forma giuridica del contratto e, pertanto, viene attuata attraverso l'adozione del c.d. "metodo patrimoniale". Ciò comporta che:

- la società locatrice: è tenuta a dare evidenza delle immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria (pertanto, nel bilancio della società locatrice continueranno ad essere indicati i relativi ammortamenti dei beni stessa);
- la società utilizzatrice: è tenuta a rilevare in conto economico i canoni leasing di competenza dell'esercizio.

## 2. ASPETTI FISCALI

Dopo una lunga serie di interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali discordanti espresse in passato, nella circolare ministeriale 30 novembre 2000, n. 218/E, l'Amministrazione Finanziaria ha riconosciuto la validità dell'operazione di *lease back*, a condizione che la sottoscrizione di questo tipo di contratto non sia finalizzata a scopi illeciti o fraudolenti, in violazione del divieto di patto commissorio (articolo 2744 del Codice civile).

A livello operativo, ai fini fiscali, la cessione di beni in *lease back* può determinare in capo al soggetto cedente, alternativamente, il realizzo di<sup>2</sup>:

- *plusvalenze tassabili ai sensi dell'articolo 86, comma 1, del Tuir*;
- *minusvalenze deducibili ai sensi dell'articolo 101 del Tuir*.

Con il D.Lgs. 18 agosto 2015, n. 139, è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/Ue relativa ai bilanci d'esercizio delle imprese diverse da quelle che adottano i principi contabili internazionali *las/lfrs*. Nello specifico, le modifiche introdotte da questo provvedimento hanno riguardato:

- la composizione e la struttura del bilancio;
- i criteri da seguire per la valutazione delle poste di bilancio (con conseguente aggiornamento dei principi contabili nazionali da parte dell'Oic);
- l'informativa da fornire nella nota integrativa e/o nella relazione sulla gestione.

La legge 27 febbraio 2017 n. 19 ha introdotto norme di coordinamento della disciplina fiscale (*Ires* ed *Irap*) con le disposizioni civilistiche che sono state introdotte dal citato D.Lgs. n. 139/2015. Per effetto di queste modifiche, ai fini *Ires*, anche i soggetti che adottano gli *standard* contabili nazionali (ovvero i c.d. soggetti "ITA Gaap"), ad eccezione delle microimprese<sup>3</sup>, hanno la possibilità di adottare il principio di c.d. "derivazione rafforzata" tipico dei soggetti *las adopter*.

<sup>2</sup> In tal senso si vedano: C.M. Ag. Entrate 23/06/2010, n. 38/E e R.M. 25/09/2009, n. 237/E.

<sup>3</sup> In virtù di quanto previsto dall'articolo 2435-ter, comma 1, del Codice Civile si definiscono micro-imprese: "le società di cui all'articolo 2435-bis che nel primo esercizio o, successivamente, per due esercizi consecutivi, non abbiano superato due dei seguenti limiti:

**Le possibili  
conseguenze ai  
fini fiscali**

**L'adozione del  
principio di  
derivazione  
rafforzata**

Pertanto, nei confronti di questi soggetti, le regole di qualificazione, classificazione e imputazione temporale previsti dai principi contabili nazionali adottati assumono rilevanza anche ai fini fiscali. In tal senso, infatti, il vigente articolo 83, comma 1, del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 dispone che *“... per i soggetti, diversi dalle micro-imprese di cui all'art. 2435-bis c.c., che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile, valgono, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli della presente sezione, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dai rispettivi principi contabili”*.

### Gli effetti fiscali derivanti dalla derivazione rafforzata

L'adozione del sopra citato principio di derivazione rafforzata determina la possibilità di attribuire piena rilevanza fiscale ai componenti di reddito che sono imputati civilisticamente in bilancio.

Per espressa disposizione normativa, queste modalità di determinazione del reddito d'impresa sono efficaci con riguardo ai componenti reddituali e patrimoniali rilevati in bilancio a decorrere dall'esercizio successivo a quello in corso alla data del 31 dicembre 2015 (ovvero l'esercizio 2016 per i soggetti “solari”).

### 3. IL CHIARIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nella recente risoluzione 23 giugno 2017 n. 77, l'Agenzia delle Entrate ha analizzato le implicazioni di natura fiscale derivanti dal realizzo di una plusvalenza da parte di una società:

- a) a seguito della vendita di un terreno edificabile a favore di una società di leasing finalizzata alla costruzione di un fabbricato sul terreno stesso;
- b) con successiva stipula di un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto l'attribuzione del fabbricato stesso (previo completamento dello stesso) l'attribuzione del fabbricato stesso (previo completamento dello stesso) a favore della società venditrice<sup>4</sup>.

### La conclusione dell'Agenzia delle Entrate

In questo contesto, ponendo fine alle precedenti interpretazioni che, in precedenza (ovvero anteriormente alle modifiche operate attraverso l'introduzione del principio di “derivazione rafforzata”) avevano portato a non riconoscere la rilevanza fiscale del trattamento adottato in sede civilistica, l'Agenzia delle Entrate ha sottolineato che, in capo al cedente, la plusvalenza derivante dall'operazione di *“lease back”* deve concorrere alla formazione del reddito:

- 1) a partire dal momento in cui inizia a decorrere l'atto di locazione finanziaria;
- 2) con ripartizione della stessa in funzione della durata del contratto di leasing.

Al riguardo, infatti:

- dopo avere preliminarmente osservato che:

- *totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 175.000 euro;*
- *ricavi delle vendite e delle prestazioni: 350.000 euro;*
- *dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 5 unità”*.

<sup>4</sup> In particolare, nel caso analizzato, il contratto di locazione finanziaria ha decorrenza successiva di circa due anni dalla cessione del terreno, ossia dopo il decorso del tempo necessario per la costruzione del fabbricato finanziato dalla società di leasing.

- “ ... si pone la necessità di chiarire se **anche ai fini fiscali la plusvalenza realizzata dalla Società debba concorrere nel periodo d'imposta in cui è realizzata ovvero secondo l'imputazione temporale prevista in sede contabile.** Sul punto, la circolare n. 38/E del 2010 – a commento della predetta novità civilistica introdotta al comma 4 dell'articolo 2425-bis del codice civile – aveva precisato che la plusvalenza concorre integralmente alla formazione del reddito imponibile nell'esercizio in cui è realizzata ovvero, qualora ricorrano i presupposti previsti dalla legge, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi ma non oltre il quarto (cfr. circolare n. 218/E del 2000, circolari n. 8/E e n. 11/e del 2009, risoluzione n. 237/E del 2009). Ciò in quanto la predetta modifica dell'articolo 2425-bis del codice civile non era stata accompagnata da una corrispondente modifica in ambito fiscale. Sul punto occorre, tuttavia, evidenziare che recentemente l'articolo 13-bis del decreto legge del 30 dicembre 2016 n. 244 – emanato a seguito delle nuove modalità di contabilizzazione introdotte dal 1 gennaio 2016 con il decreto legislativo 18 agosto 2015 n. 139 – ha modificato l'articolo 83 del TUIR ...”;
- è stato affermato che:
  - “... la modifica all'articolo 83 del TUIR introduce, per i soggetti che redigono il bilancio ai sensi del codice civile, regole di determinazione del reddito coerenti con le nuove modalità di rappresentazione contabile, estendendo, ove compatibili, le modalità di determinazione del reddito imponibile previste per i soggetti IAS / IFRS adopter. Ne deriva che **assume rilievo, ai fini della determinazione del reddito d'impresa, la rappresentazione contabile – sintetizzabile nei concetti di qualificazione, classificazione ed imputazione temporale – così come regolamentata dai principi contabili nazionali**”;
  - **“in definitiva, alla luce della nuova formulazione dell'articolo 83 del TUIR, deve ritenersi che la medesima imputazione temporale prevista in ambito civilistico per l'operazione di sale and lease back in esame debba assumere rilevanza anche ai fini fiscali”.**

Attraverso questo chiarimento, l'Agenzia delle entrate ha quindi confermato che, anche per i contribuenti che sono tenuti all'adozione dei principi contabili nazionali (OIC), la rappresentazione contabile dell'operazione di lease back assume piena rilevanza anche ai fini fiscali.

Pertanto, ai fini della determinazione dell'imponibile fiscale la plusvalenza non assumerà rilevanza in un'unica soluzione, ma si dovrà fare riferimento alla singola quota risultante dal conto economico determinata in ragione della durata del contratto di locazione finanziaria. In pratica si realizza una perfetta coincidenza tra rappresentazione contabile e imponibile fiscale, nel senso che la plusvalenza partecipa allo stesso modo alla determinazione del risultato civilistico e dell'imponibile fiscale

\*\*\*

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o necessità, con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

